



**COMUNE DI CECINA**  
**PROVINCIA DI LIVORNO**

**VARIANTE URBANISTICA ALLA SCHEDA NORMATIVA C 35 a-b  
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI CECINA**

**DOCUMENTO PRELIMINARE**  
**PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA PROCEDURA DI V.A.S.**  
redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 25 febbraio 2016, n. 17

**RICHIEDENTE:** **CARENFIN S.r.l.**  
Via Circonvallazione n. 29  
57023 Cecina (LI)

**TECNICO INCARICATO:**



**Studio Tecnico Associato Dolmen**  
**Arch. Benedetto Roventini**  
Piazza della Chiesa n. 1  
57023 Cecina (LI)

## SOMMARIO

<b>1. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA</b>	
1.1 Riferimenti normativi nazionali e regionali.....pag.	3
1.2 Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante alla Scheda Normativa ...pag.	4
1.3 Il Documento Preliminare.....pag.	4
1.4 Individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale.....pag.	5
<b>2. REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI CECINA</b>	
2.1 Individuazione del Comparto edificatorio C35 a-b.....pag.	6
2.2 La Scheda Normativa C35 a-b.....pag.	7
2.3 Il contesto ambientale della Scheda Normativa C35 a-b.....pag.	8
2.4 Variazioni alla Scheda Normativa C35 a-b.....pag.	10
2.5 Valutazione ambientale delle modifiche alla Scheda Normativa.....pag.	11
<b>3 COERENZA DELLA VARIANTE CON LE PRESCRIZIONI E GLI INDIRIZZI DEI PIANI SOVRAORDINATI</b>	
3.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.....pag.	13
3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno (PTC) ....pag.	17
3.3 Il Piano Strutturale del Comune di Cecina (PS).....pag.	21
<b>4. ATTUAZIONE DEL PIANO E LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI</b>	
4.1 La risorsa aria e inquinamento acustico.....pag.	23
4.2 La risorsa acqua e scarichi idrici.....pag.	26
4.3 La risorsa suolo.....pag.	27
4.4 Paesaggio e Beni architettonici.....pag.	30
4.5 Sistema rifiuti.....pag.	30
4.6 Energia.....pag.	30
4.7 Inquinamento elettromagnetico.....pag.	31
4.8 Inquinamento luminoso.....pag.	31
4.9 Qualità della vita.....pag.	32
4.10 Aspetti socio-economici.....pag.	32
<b>5. CONCLUSIONI</b> .....pag.	33

## 1. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

### 1.1 Riferimenti normativi nazionali e regionali

La Direttiva Europea 2001/42/CE concernente “la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente naturale” (cosiddetta “Direttiva VAS”) si pone l’obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente individuando lo strumento per l’integrazione delle considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione e dell’adozione di piani e programmi, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

La Direttiva Europea 2001/42/CE è stata pienamente recepita a livello nazionale attraverso il decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, che ha modificato ed integrato le disposizioni del testo unico in materia ambientale (decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152), come modificato dal D.Lgs 128/10 e dal D.Lgs 129/2010.

La Regione Toscana ha invece recepito la norma europea dapprima con le disposizione del titolo II, capo I, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, successivamente con la legge 12 febbraio 2010, n. 10 che recita “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza” e s.m.i..

La direttiva europea specifica l’ambito di applicazione della VAS, precisando che (art. 3 punto 3 della direttiva, e art. 6, comma 3, del testo unico in materia ambientale) per i piani e programmi che determinano l’uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano, vale a dire qualora l’autorità competente valuti, che essi possano avere effetti significativi sull’ambiente.

Nell’allegato II della direttiva (allegato I del novellato decreto legislativo n. 152/2006) sono individuati i criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di piani e programmi e, dunque, per valutare l’opportunità di assoggettarli o meno alla procedura VAS.

Tale procedura, denominata di “verifica di assoggettabilità alla VAS”, è svolta, a livello nazionale, secondo le modalità definite dall’art. 12 del decreto legislativo 152/2006 e, a livello regionale, secondo le indicazioni di cui all’articolo 22 della legge regionale n. 10/2010 e s.m.i..

Tale procedura prevede l’elaborazione di un **Documento Preliminare** della proposta di piano, contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull’ambiente e sulla salute derivanti dall’attuazione dello stesso.

Pertanto nel presente Documento Preliminare, a partire dalle caratteristiche del Piano Attuativo proposto, è stato descritto l’impatto dell’intervento stesso sulle componenti ambientali suolo, sottosuolo, acqua e aria, sul sistema di mobilità ed accessibilità all’area e sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, nonché sull’utilizzazione delle risorse naturali.

La procedura, prevede che il soggetto proponente trasmetta il Documento Preliminare all’Autorità competente che inizia le consultazioni trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale, al fine di acquisire il parere entro trenta giorni.

Attraverso il procedimento di verifica, l’Autorità competente accerta se le previsioni del

progetto urbanistico determinano o meno impatti significativi sull'ambiente, con la possibilità di rimandare l'adozione all'effettuazione della procedura di VAS o deliberare l'esclusione sulla base di specifiche prescrizioni.

Le conclusioni del provvedimento di verifica sono rese pubbliche attraverso pubblicazione sui siti del Comune.

A tale proposito si ricorda che, con deliberazione della Giunta Comunale n. 183 del 18.09.2009 è stata individuata quale “autorità competente” l'Ufficio NUV interno all'Ente e quale “autorità procedente” il Consiglio Comunale per le procedure di VAS dei piani e programmi di approvazione comunale.

## **1.2 Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante alla Scheda Normativa C 35 a-b**

L'art. 3 della L.R. 25 febbraio 2016, n. 17 ha apportato modifiche all'art. 5 della L.R. n. 10/2010 aggiungendo il comma 3ter che cita *“nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposta a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportano impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa”*.

Pur essendo stata la Variante di aggiornamento al Regolamento Urbanistico approvata nel 2014, dalla quale è stata confermato il contenuto della Scheda Normativa che regola l'attività edificatoria del presente Comparto oggetto di valutazione dei profili ambientali, la stessa viene sottoposto a procedura di assoggettamento a VAS, prendendo in esame il suggerimento indicato dalla Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche Abitative Settore Pianificazione del Territorio, nonché dalla Direzione Ambiente ed Energia, Settore Valutazione Ambientale Strategica, sulla opportunità di verificare la sostenibilità dell'intervento proposto e alla definizione degli effetti attesi, in modo da valutare le caratteristiche e le intensità di eventuali impatti sull'ambiente. Pertanto con il presente Documento Preliminare ci prefissiamo di accertare la compatibilità della proposta di Variante con le scelte strategiche ambientali effettuate dai piani sovraordinati nonché di verificare l'assenza di impatti negativi consistenti sull'ambiente circostante.

## **1.3 Il Documento Preliminare**

Il presente documento preliminare illustra i contenuti della Scheda Normativa C 35 a-b con destinazione residenziale e commerciale del comparto edificatorio delimitato da Via Roma, Via F.lli Rosselli, Via 2 Giugno e Viale Italia, nel centro cittadino di Cecina e fornisce le informazioni e i dati necessari alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della stessa ai sensi all'articolo 22 della L.R. n. 10/10 e s.m.i., secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della citata L.R. 10/2010.

Il documento preliminare va quindi a costituire una “fase preliminare” indispensabile per esplorare l'eventuale necessità di approfondimento degli effetti ambientali e per consentire l'attivazione di forme di consultazione, sin dai momenti preliminari dell'attività di elaborazione del progetto urbanistico, tra l'autorità “*procedente*” e l'autorità “*competente*” oltre che con gli altri soggetti competenti in materia ambientale.

L'allegato 1 della L.R. n. 10/2010 definisce i criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi. Essi sono:

1. Caratteristiche del progetto di variante urbanistica tenendo conto dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti e altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali relativi al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
- dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

#### **1.4 Individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale**

Riguardo alle valutazioni in atto sulla presente variante al R.U., sono individuati i seguenti enti, autorità e organi di controllo competenti in materia ambientale da consultare nell'ambito della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 22 della Legge Regionale 10/2010.

#### **ENTI TERRITORIALMENTE INTERESSATI**

- Regione Toscana;
- Provincia di Livorno.
- Ufficio Tecnico del Genio Civile di Livorno;
- Ufficio Ambiente del Comune di Cecina;
- Consorzio di Bonifica delle Colline Livornesi;

#### **STRUTTURE PUBBLICHE ISTITUZIONALMENTE INTERESSATE**

- ARPAT della Provincia di Livorno;
- RFI Ferrovie dello Stato;

- Bacino Regionale Toscana Costa;
- ATO Toscana Costa Gestione rifiuti;
- Autorità Idrica Toscana
- Rea;
- ASA S.p.a.;
- Enel- gas;

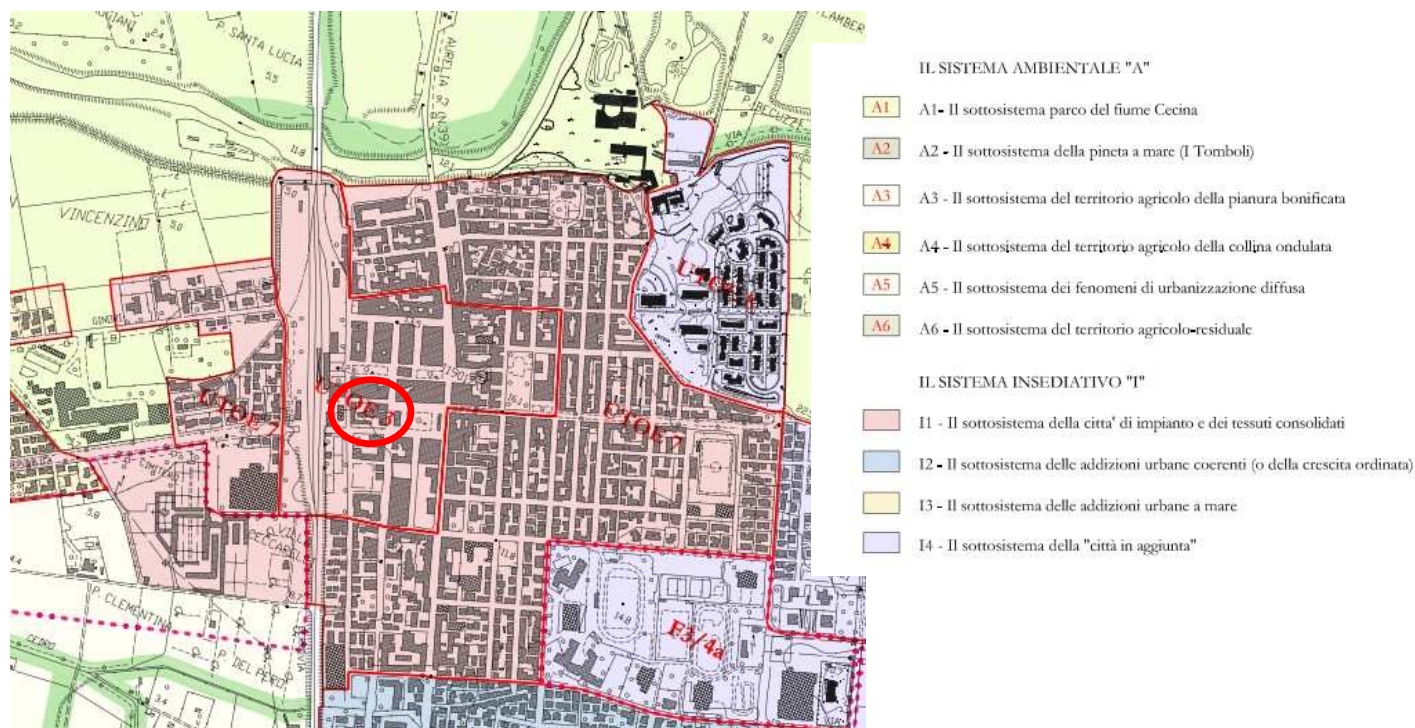
## 2. REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI CECINA

### 2.1 Individuazione del Comparto edificatorio C35 a-b

Il Comune di Cecina, con Del. del Consiglio Comunale n. 16 nella seduta del 27.03.2014 pubblicata sul B.U.R.T. n. 18 del 07.05.2014, ha approvato una revisione ed aggiornamento quinquennale al Regolamento Urbanistico comunale, che detta le condizioni edificatorie vigenti per la presente area di intervento.

L'intervento edificatorio oggetto della presente Valutazione ambientale, si identifica come completamento di area già urbanizzata ed edificata. Trattasi del recupero di un area del centro cittadino di Cecina, attualmente edificata con fabbricati a destinazione commerciale, magazzino e laboratorio, la cui volumetria sarà recuperata ad uso residenziale e commerciale.

L'area interessata dalla Scheda Normativa C35 a-b ricade all'interno dell'UTOE 3 "Sistema urbano centrale" così come individuata nel Piano Strutturale approvato con Del. del C.C. n. 38 del 9 marzo 2004.



Inoltre l'area interessata ricade all'interno del **Sottosistema I1 "della città d'impianto e dei tessuti consolidati"** regolato dall'art. 19 degli Indirizzi Normativi del P.S..



attività urbane .....mq 250

La SUL esistente potrà essere utilizzata per le destinazioni d'uso ammesse.

**Aree per servizi e Standard Urbanistici:**

- Le aree da destinare a parcheggio pubblico o di suolo pubblico sono da reperire all'interno del perimetro di intervento o in altre aree destinate a tale uso indicate dall'Amministrazione Comunale nella misura doppia prevista dall'art. 7 per le zone "A" per un minimo di 50 posti auto.

E' ammesso il loro reperimento all'interno della scheda D78.

H max: 5 piani fuori terra.

Dovranno essere realizzate autorimesse ed eventuali locali a servizio delle unità immobiliari nella misura prevista dall'art. 12 delle NTA.

A tal fine è ammessa l'acquisizione del sottosuolo del verde pubblico esistente su via Roma.

**Prescrizioni specifiche:**

- Riqualficazione del verde pubblico esistente su via Roma.  
Compartecipazione e riqualficazione della viabilità connessa direttamente ed indirettamente al comparto (Viale Italia, Via Buozzi, Via Diaz ed altre eventuali viabilità da definire puntualmente nell'ambito del Piano Attuativo). Tale compartecipazione sarà determinata in ragione del valore del sottosuolo del verde pubblico esistente su Via Roma incrementato del 30%.

**Modalità di intervento:**

- Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata unico o per singoli sub-comparto (a e b). In tal caso dovrà comunque essere presentato studio urbanistico d'insieme, di riferimento per i singoli Piani Attuativi, per l'intera scheda ad opera del primo soggetto ch interviene.

**2.3 Il contesto ambientale della Scheda Normativa C35 a-b**

Il tessuto urbano nel quale è inserito il comparto edificatorio individuato dalla scheda normativa C35 a-b, è costituito da un abitato misto con quartieri caratterizzati da fondi commerciali al piano terra e unità abitative ed uffici ai piani superiori.

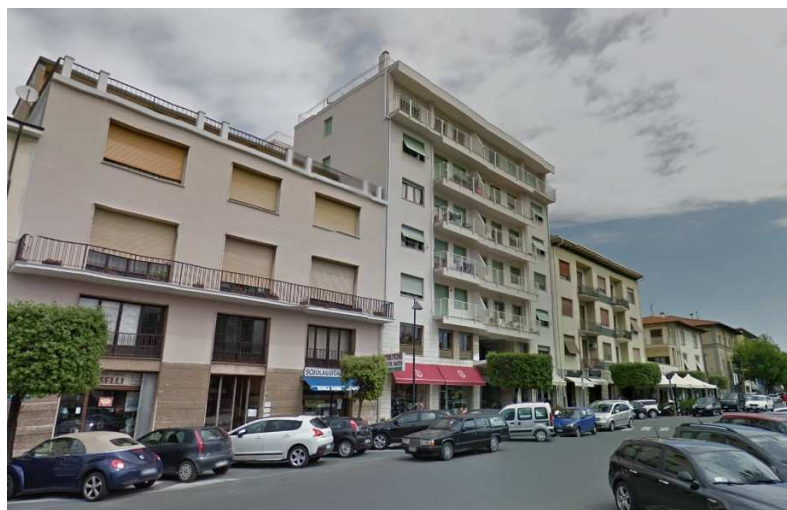


Edifici in Piazza della Libertà lato sud



Edifici in Piazza della Stazione





Edifici in Piazza della Libertà lato nord

Il contesto urbano risulta saturo tranne alcune aree, come quella in oggetto, dove è previsto anche il recupero delle volumetrie esistenti appartenenti in passato ad attività commerciali ed artigianali oggi dismesse, nonché il loro ampliamento e riqualificazione.

L'area ricade all'interno dello "schema ordinato della città ottocentesca di impianto", che inquadra il tessuto urbano consolidato del centro di Cecina.

Gli edifici nelle aree circostanti hanno una altezza che varia mediamente da 4/5 piani a 7 piani, ed alcuni edifici che arrivano fino a 9 piani fuori terra (palazzo Centrale, palazzo Galleria, palazzo S.Giuseppe, palazzo Cappelletti).



- FABBRICATI DI ALTEZZA 9 PIANI
- FABBRICATI DI ALTEZZA 7/8 PIANI

L'abitato circostante, in un raggio di circa 150/200 ml, contiene diversi fabbricati di altezza 9 piani f.t. ed alcuni di altezza 7/8 piani f.t., peraltro di notevoli dimensioni rispetto a quello prevedibile nel presente progetto;

La Tavola grafica "Contesto Ambientale" allegata al presente documento, descrive più compiutamente l'ambito circostante al luogo di intervento.

Infine l'area risulta nelle vicinanze della ferrovia Roma-Genova posta sul lato ovest della stessa.

## 2.4 Variazioni alla Scheda Normativa C35 a-b

Per l'approvazione della presente Variante al R.U. adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 10.04.2019, si valuta di recepire i suggerimenti indicati dai Settori competenti della Regione Toscana sopra riportati, apportare alcuni miglioramenti normativi alla Scheda Normativa C35 a-b, che di seguito saranno trattati in termini di compatibilità alle scelte programmatiche dei Piani Territoriali ed Urbanistici sovraordinati, nonché alla loro inefficacia rispetto all'impatto sull'ambiente circostante.

Entrando nel merito degli argomenti trattati, la variante comporta le seguenti modifiche:

### TESTO DELLA SCHEDA NORMATIVA C35 ~~a-b~~ VARIANTE

#### *Descrizione:*

- Isolato delimitato da Viale F.lli Rosselli, Via 2 Giugno, Viale Italia e Via Roma.

#### *Obiettivi:*

- Riqualficazione ~~e rigenerazione~~ dell'area attraverso la demolizione dei volumi esistenti, la realizzazione di spazi pubblici e parcheggi, attività urbane e residenza. ~~Gli interventi di cui sopra potranno essere realizzati con piano attuativo ed eventuali sub-comparti a e b.~~

#### *Destinazioni d'uso:*

- Residenza, Attività urbane.

#### *Interventi ammessi – Quantità insediabili:*

- La quantità massima insediabile di SUL è pari a mq 2.720 (- 15% rispetto alla scheda adottata) in aggiunta al recupero della SUL esistente così ripartita:  
residenza.....mq 1.870  
attività urbane.....mq 850

La SUL esistente potrà essere utilizzata per le destinazioni d'uso ammesse.

#### *Aree per servizi e Standard Urbanistici:*

- Le aree da destinare a parcheggio pubblico o di suolo pubblico sono da reperire all'interno del perimetro di intervento o in altre aree destinate a tale uso indicate dall'Amministrazione Comunale nella misura ~~deppia~~ prevista dall'art. 7 per le zone "A" per un minimo di 50 posti auto.  
E' ammesso il loro reperimento all'interno della scheda D78.  
H max: 6 piani fuori terra.  
Dovranno essere realizzate autorimesse ed eventuali locali a servizio delle unità immobiliari nella misura prevista dall'art. 12 delle NTA.  
A tal fine è ammessa l'acquisizione del sottosuolo del verde pubblico esistente su via Roma.

#### *Prescrizioni specifiche:*

- Riqualficazione del verde pubblico esistente su via Roma, ~~realizzazione e cessione di striscia di verde pubblico su Viale Italia come indicato nella Scheda Normativa.~~  
Compartecipazione e riqualficazione della viabilità connessa direttamente ed indirettamente al

comparto (Viale Italia, Via Buoizzi, Via Diaz, **Piazza Gramsci** ed altre eventuali viabilità da definire puntualmente nell'ambito della Convenzione). Tale compartecipazione sarà determinata in ragione del valore del sottosuolo del verde pubblico esistente su Via Roma ~~incrementato del 30%~~.

**Modalità di intervento:**

- **Progetto Unitario Convenzionato** ~~e intervento di Rigenerazione Urbana ai sensi della disciplina regionale.~~

## 2.5 Valutazione ambientale delle modifiche alla Scheda Normativa C35 a-b

Rispetto alle previsioni dell'attuale Scheda Normativa adottata, le variazioni proposte vanno sicuramente a migliorare l'impatto sull'ambiente del nuovo insediamento previsto.

Queste sono suddivisibili in due tipologie di variazione:

- di tipo tecnico;
- di tipo socio-economico.

Alla luce di quanto emerso da una prima analisi del progetto preliminare, ed accogliendo nella sostanza le osservazioni/contributi presentati dagli organismi regionali, è stata rimodulata in modo migliorativo la proposta adottata, promuovendo quindi una soluzione percorribile che si contenga all'interno di una modifica semplificata della norma, senza incidere decisamente sui parametri urbanistici e quindi senza stravolgere il suo contenuto essenziale, la Variante si propone quanto segue:

- è stata rimodulata la previsione di carico urbanistico riducendo del 15% la nuova costruzione prevista dalla Scheda Normativa, in modo tale da poter valutare la possibilità di contenere gli standard urbanistici all'interno del Comparto individuato senza doverli reperire in altre aree come l'area D78; manteniamo comunque questa ultima possibilità in quanto sarà in sede di Progetto Unitario Convenzionato che saranno determinate con precisione le definitive superfici da destinare a residenziale e/o attività urbane, che conseguentemente stabiliranno le superfici a parcheggio richieste per legge e quindi se saranno sufficienti le superfici libere del comparto a soddisfare completamente tale requisito;
- è stata rimodulata l'altezza dei piani consentiti da 9 piani a 6 piani, garantendo in questo modo un maggior raccordo con il contesto urbano limitrofo (vedi tavola grafica allegata) e mantenendo, allo stesso tempo, un miglioramento nelle possibilità progettuali di collocamento del nuovo carico urbanistico, finalizzato ad una minore occupazione di suolo a vantaggio di aree a verde e parcheggi, obiettivo che aveva motivato la proposta della Variante adottata; facendo inoltre esplicito riferimento ai contenuti della Scheda d'ambito n. 13 ed in particolare alla direttiva 2.3 che cita "... *nuovi carichi insediativi coerenti per tipi edilizi ed altezze opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterare la qualità morfologica ecc.*" si ritiene che la presente scelta effettuata possa conciliare scelte progettuali future e rispetto degli indirizzi pianificatori;
- la minore occupazione di suolo consente una migliore distribuzione degli standards a verde ed a parcheggi, già insufficiente per coprirne il fabbisogno complessivo, seppur previsto un piano interrato completamente destinato a parcheggio; la possibilità di realizzare il secondo piano interrato non risulta economicamente sostenibile in quanto

detto costo, oltre ai costi già sostenuti per il costo del terreno (effettuato in tempi ante-crisi) e quelli da sostenere per effettuare un intervento di qualità, non sarebbe ammortizzabile se non applicando un prezzo di vendita degli immobili non compatibile con gli attuali prezzi di mercato;

- richiesta di monetizzazione degli eventuali superfici a standards non ritrovabili all'interno del lotto, sia come versamento dell'importo all'amm.ne comunale sia come realizzazione di opere direttamente a carico del proponente l'intervento, che consentiranno di migliorare le opere pubbliche situate nell'ambito del contesto ambientale del sito in oggetto, con conseguente miglioramento del comfort abitativo del centro;
- eliminazione della voce "doppia" in riferimento alle *Aree per servizi e Standard Urbanistici*, per le aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, in quanto riteniamo che il comparto edificatorio presente non presenta le caratteristiche, nonostante i suddetti ridimensionamenti proposti, per sopportare una misura a standard maggiore di quelli richiesti per norma nelle zone A;
- la eliminazione dell'aggravio di oneri a carico del proponente di "ulteriore 30%" rispetto al valore del sottosuolo del verde pubblico su Via Roma, in quanto il proponente, risulta già aggravato dell'onere di riqualificazione della suddetta area a verde pubblico, intervento sicuramente più gravoso rispetto al semplice ripristino dello stato attuale; si ritiene pertanto che il valore della compartecipazione del privato commisurato al valore di mercato del sottosuolo, sia sufficientemente adeguato al pagamento della proprietà del sottosuolo;
- la conversione del procedimento del Piano Attuativo previsto attualmente, a favore del Progetto Unitario convenzionato o Progetto di Rigenerazione urbana, consente un alleggerimento della procedura autorizzativa non più necessaria; l'area infatti risulta già urbanizzata e pertanto molto più simile ad un lotto di completamento, la cui volumetria insediabile può essere definita direttamente con un progetto edilizio; non risulta necessaria infatti una pianificazione urbanistica di dettaglio, una individuazione delle opere di urbanizzazione primaria, la localizzazione di opere di interesse pubblico, rimanendo ferma la necessità di individuare le caratteristiche degli impegni che il privato si assume attraverso il documento della Convenzione;
- inoltre, l'attuale scheda normativa, faceva riferimento a due diverse proprietà private, oggi difficoltà operativa superata in quanto il titolare della presente istanza risulta essere l'unico proprietario dell'intera area interessata e quindi il progetto sarà unitario ed i rapporti convenzionali con l'Amministrazione comunale saranno sottoscritti da un unico interlocutore.

### 3. COERENZA DELLA VARIANTE CON LE PRESCRIZIONI E GLI INDIRIZZI DEI PIANI SOVRAORDINATI

La normativa vigente relativamente al procedimento di VAS prevede la verifica di coerenza della Variante alla Scheda Normativa rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale.

La presente valutazione intende sottoporre a verifica di coerenza i contenuti della Variante rispetto ai piani e programmi di seguito elencati:

**Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR)** approvato con Delibera del Consiglio Regionale Toscana 27.03.2015, n.37.

**Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno** approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 in data 25.03.2009.

## **METODO DI VALUTAZIONE DELLA COERENZA ESTERNA**

Gli obiettivi specifici individuati con la scheda comparativa individuati dal Piano sovraordinato, vengono messi a confronto con una matrice di coerenza con gli obiettivi del Piano Attuativo. Il grado di coerenza tra gli obiettivi viene valutato tramite una scala di valori che si compone dei seguenti criteri di giudizio:

☺ **COERENZA FORTE:** quando esiste un nesso stretto, robusto e resistente tra temi guida e loro significato;

☹ **COERENZA DEBOLE:** quando esiste un nesso lasco e fiacco tra temi guida e loro significato;

☹ **INCOERENTE** incoerente, coerenza contrastante, quando il nesso, indipendentemente dall'intensità, è in contrasto con un tema guida e il suo significato;

### **3.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.**

Il Consiglio Regionale ha approvato con Deliberazione n. 37 del 27.03.2015 l'atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico. Questo rappresenta l'implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica – art. 143 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137).

Il nuovo Piano sostituisce a tutti gli effetti l'implementazione paesaggistica del PIT adottata con DCR n. 32 del 16.06.2009, atto che è stato formalmente abrogato con la DCR 58/2014 di adozione del PIT/PPR.

Il suddetto Piano con valenza di Piano Paesaggistico, persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano.

In applicazione dei principi e delle disposizioni contenute nella Convenzione europea del paesaggio ratificata con la legge 9 gennaio 2006, n. 14 (Ratifica ed esecuzione della Convenzione Europea sul Paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000), nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e nella legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio), il PIT si qualifica come strumento di pianificazione territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici.

Il PIT, unitamente al riconoscimento, alla gestione, alla salvaguardia, alla valorizzazione e alla riqualificazione del patrimonio territoriale della Regione, persegue la salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e la promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali.

A tale fine la suddetta disciplina definisce lo statuto del territorio toscano e formula le direttive, le prescrizioni e le salvaguardie concernenti le invarianti strutturali che lo compongono e la realizzazione delle agende di cui lo statuto si avvale ai fini della sua efficacia sostantiva.

Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi **ambiti**, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente i seguenti elementi:

- i sistemi idro-geomorfologici;
- i caratteri eco-sistemici;
- la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata;
- i caratteri del territorio rurale;
- i grandi orizzonti percettivi;
- il senso di appartenenza della società insediata;
- i sistemi socio-economici locali;
- le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

È la valutazione ragionata di questi diversi elementi, finalizzata a una loro sintesi, ad aver prodotto l'individuazione dei 20 Ambiti.

Nella logica del Piano Paesaggistico l'ambito deve essere in grado di supportare una rappresentazione degli elementi e delle strutture complesse rilevanti nella caratterizzazione paesaggistica dei diversi territori.

Il Piano riconosce gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale derivanti dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni, e ne identifica i relativi Ambiti, in riferimento ai quali definisce specifici obiettivi di qualità e normative d'uso.

L'area interessata dal presente intervento edilizio è situata nel centro abitato di Cecina.

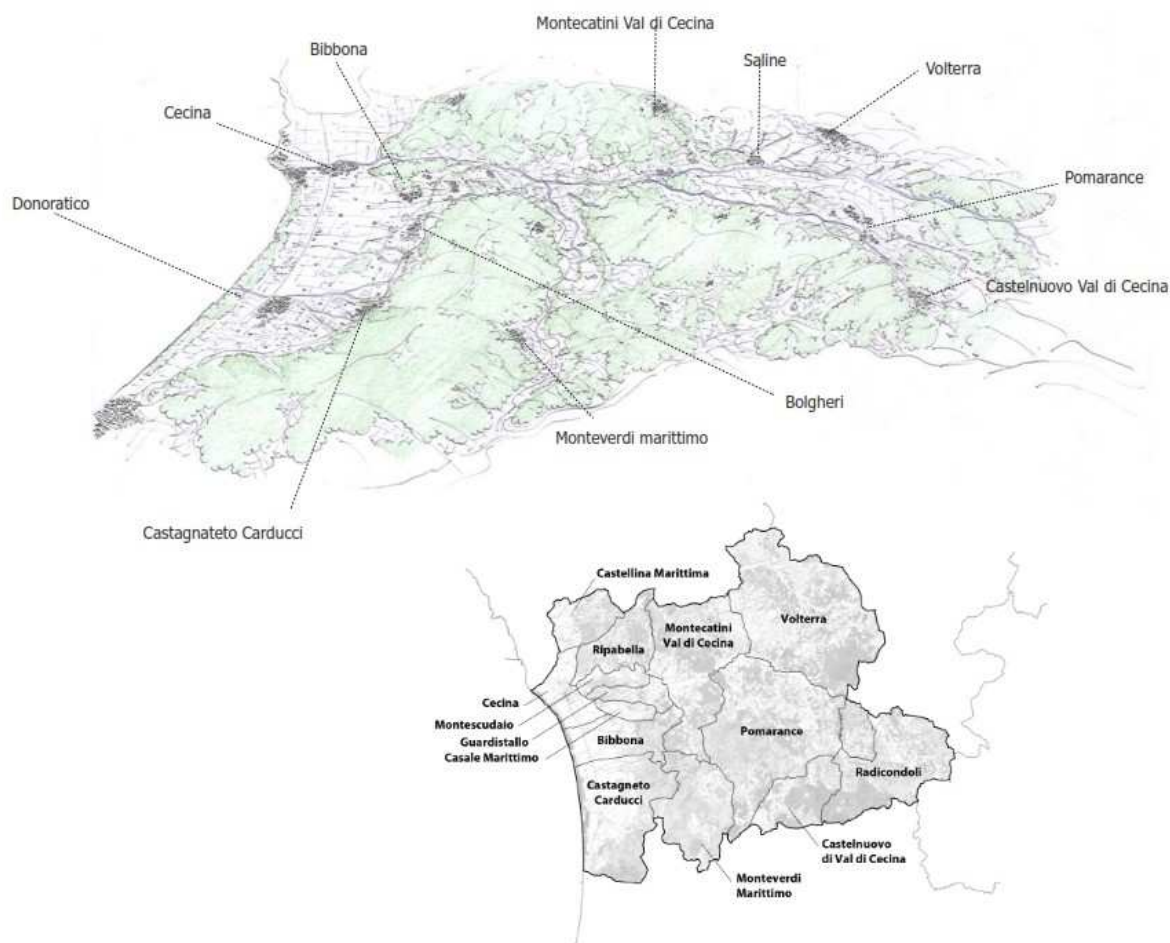
Il Comune di Cecina ricade nell'Ambito 13 della "Val di Cecina", che analizza e disciplina il paesaggio della Val di Cecina, caratterizzato dall'incedere regolare delle forme, dal mare alle colline.

Il Paesaggio d'ambito è così sinteticamente rappresentato "*La profonda fascia di "Costa a dune e cordoni" sostiene una testimonianza, ben conservata, delle pinete litoranee.*

*Immediatamente alle spalle, la fascia di Depressioni retrodunali, le storiche 'Maremmе', oggi in gran parte bonificate ma ancora ospitanti l'eccellenza del Padule di Bolgheri. L'ambiente costiero è tuttavia caratterizzato dalla considerevole espansione edilizia legata al turismo balneare che, concentrandosi dapprima nei centri sub-costieri di Cecina e Donoratico e nelle Marine, è poi diventato un fenomeno esteso nella forma di villaggi turistici e di campeggi. I centri urbani situati in posizione collinare a ridosso della pianura costiera hanno subito crescite contenute, mantenendo il loro carattere di borghi, ma perdendo importanza rispetto ai nuovi centri sviluppatisi sulla costa. Tipica dell'ambito l'estesa fascia di Margine a raccordare la costa alle colline, che si estende sui due versanti della Valle del Cecina, dal confine settentrionale fino a Bibbona. Le sue caratteristiche hanno influenzato in modo determinante la nascita di una nuova tradizione della viticoltura di pregio in Toscana. Di particolare interesse i dolci rilievi collinari affacciati sulla pianura costiera (il complesso di Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo, la collina di Castagneto Carducci), che ospitano oliveti specializzati, associati a seminativi semplici talvolta punteggiati di alberi sparsi o a vigneti..... "*

Relativamente alla struttura insediativa (al punto 3.3) "*Il sistema insediativo della Val di Cecina è caratterizzato da due elementi strutturanti fondamentali che danno luogo a due sistemi*

*insediativi diversi: il corridoio infrastrutturale sub-costiero Aurelia-ferrovia, che struttura la pianura co-stiera, e la Via Salaiola (ora S.S.68 di Val di Cecina), che rappresenta il principale asse di attraversamento trasversale tra la costa e l'interno e ripercorre l'antica via d'acqua rappresentata dal fiume Cecina. Il sistema insediativo della pianura costiera è recente ed è contraddistinto dalla presenza di due centri sub-costieri maggiori (Cecina e Donoratico) che si sono sviluppati lungo la viabilità litoranea principale e la ferrovia.....Il patrimonio edilizio rurale rappresenta l'elemento strutturante del paesaggio, a testimonianza di un passato caratterizzato dalla grande proprietà terriera.....”*



*“ .....I centri più importanti dell'ambito sono Cecina e Volterra. Cecina sorge all'incrocio tra la penetrante valliva e il corridoio infrastrutturale sub-costiero Aurelia-ferrovia. All'origine frazione di Bibbona, divenuta comune nel 1906, è diventata soprattutto un centro terziario e di servizi, con presenza di vari uffici pubblici anche di interesse sovracomunale oltre ad essere l'insediamento urbano maggiormente interessato da fenomeni di sviluppo edilizio turistico-residenziale.....”*

Ed in seguito, relativamente alle dinamiche di trasformazione “ *Il raddoppio del corridoio infrastrutturale Aurelia-ferrovia, attuato con la realizzazione della SGC Variante, ha contribuito a spostare progressivamente i pesi del sistema insediativo a valle, svuotando di funzioni i centri dell'entroterra, indebolendo le direttrici trasversali e congestionando e frammentando i delicati ambiti costieri. Dal confronto della struttura insediativa storica con quella attuale emerge soprattutto la considerevole espansione edilizia legata al turismo balneare che ha*

*investito la piana costiera, concentrandosi inizialmente nei centri sub-costieri di Cecina e Donoratico e nelle Marine, per poi diventare un fenomeno esteso di urbanizzazione della fascia di costa nella forma dei villaggi turistici e dei campeggi, con utilizzo di unità abitative di tipo seriale e di scarsa qualità architettonica e urbanistica che hanno profondamente trasformato i caratteri paesaggistici e gli equilibri ecologici costieri”*

Relativamente a questa lettura della formazione e della trasformazione del sistema insediativo d’Ambito che emergono le criticità che delineano successivamente gli indirizzi per politiche di pianificazione del territorio “*polarizzazione dell’urbanizzazione nei centri urbani di Cecina e Donoratico, con espansione edilizia legata al turismo balneare (Marina di Cecina, Marina di Bibbona, Marina di Castagneto Carducci), proliferazione di piattaforme produttive ad elevato impatto ecologico e paesaggistico legate al passaggio del corridoio infrastrutturale Aurelia-ferrovia, proliferazione di piattaforme turistico-ricettive lungo la fascia di costa nella forma dei villaggi turistici e dei campeggi, con utilizzo di unità abitative di tipo seriale e di scarsa qualità architettonica e urbanistica.....*”

Le criticità descrivono gli effetti di pressione che rischiano di alterare le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità.

Le principali pressioni che interessano il nostro territorio risultano quella turistica ed urbanistica della fascia costiera, che vanno ad interessare lo sviluppo edilizio dai centri verso il sistema ambientale.

Gli obiettivi specifici della presente Scheda Normativa e della relativa Variante in oggetto risultano coerenti a quelli individuati dagli “Indirizzi politici” di cui al punto 5 della Scheda d’Ambito 13.

Più nel dettaglio, con particolare riferimento al presente intervento:

*Punto 5.6 Al fine di riqualificare il territorio pianeggiante e costiero, indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturale verso il contenimento e, ove possibile, la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo.*

In questa ottica la Variante alla Scheda Normativa C 35 a-b, si misura con il suddetto indirizzo programmatico, scegliendo l’utilizzo di una superficie edificatoria meno impattante sul suolo, favorendo nel contempo la cessione di una striscia di area privata a favore della implementazione del verde pubblico attrezzato, che riduca l’impermeabilizzazione del suolo e soprattutto che realizzi uno spazio verde continuo sulla viabilità pubblica su Viale Italia e Via

Roma filtrando la vista dell’edificato in progetto. 😊

Questa scelta, oltre a quella di improntare il progetto edilizio verso l’utilizzo di sistemi costruttivi all’avanguardia, ed inoltre all’utilizzo di sistemi energetici e materiali alternativi, va anche nella direzione indicata dal Documento di Piano che al punto 5.2.4. - La qualità della e nella “città toscana” cita: “ .....*Nel suo insieme urbano e rurale, la “città toscana” deve stimolare la propria creatività nella ricerca di una qualità che investa la totalità delle sue componenti territoriali e insediative.*

*Adottando, per queste ultime, stili edificatori, manutentivi e abitativi caratterizzati da una specifica attenzione ai fattori e alle implicazioni ambientali, e in particolare a quelli connessi all’uso e al trattamento dell’energia, dell’acqua e dei rifiuti.....Ciò che conta è che le città della “città toscana” non perdano né impediscano a se stesse di acquisire la qualità e la dignità*



*di “luoghi” in movimento: dunque, di luoghi che permangono ma che sanno anche essere cangevoli e attrattive fonti di innovazione e di mobilità sociale e culturale.....”.*

Con questo presupposto l'intervento in oggetto non solo si prefigge l'obiettivo di riqualificazione edilizia di un'area in condizioni di forte degrado, ma vuole raggiungere il proposito di dare nuovo vigore a questo spazio urbano rimasto per troppo tempo inutilizzato

offrendo al contesto circostante una visione nuova ed in linea con i tempi. 😊

Infine, come precedentemente ricordato, sempre all'interno della Scheda d'Ambito 13 interessata, in particolare alla direttiva 2.3 in considerazione dei nuovi carichi urbanistici da insediare, si parla della necessaria *coerenza di questi per tipi edilizi ed altezze opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterare la qualità morfologica.....*

Con la variante alla scheda normativa adottata e con le modifiche apportate in sede di recepimento delle osservazioni presentate dagli organi regionali, si ritiene che il contenuto definitivo della Scheda Normativa C35 sia da ritenere di forte coesione con i presupposti

programmatici e gli obiettivi inseriti nel PIT. 😊

### **3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno (PTC)**

Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della provincia di Livorno approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 231 del 11.12.08;

In quanto strumento della pianificazione territoriale, il PTC persegue le finalità che sostanziano i processi di governo del territorio come fondamentali per definire e qualificare strategie condivise di sviluppo sostenibile e per determinare le azioni idonee a conseguirle con la massima efficacia.

A tal fine:

- concorre all'affermazione dell'orizzonte strategico d'insieme e degli obiettivi di sviluppo sostenibile della Toscana delineati dalla Regione attraverso la l.r 1/2005 e s.m.i. di Indirizzo Territoriale ed il Piano Regionale di Sviluppo (PRS), specificandoli ed integrandoli con i valori, le opportunità, le aspettative e le risorse che il territorio della provincia di Livorno esprime e che l'Amministrazione provinciale intende perseguire nell'ambito delle proprie competenze e delle proprie capacità di piano, di programma e d'azione;

- costituisce il quadro di indirizzo programmatico e normativo cui devono fare riferimento tutte le altre attività di governo del territorio di competenza della Provincia. In particolare costituisce riferimento per ogni piano provinciale di settore avente rilevanza territoriale e per le verifiche di coerenza dei programmi di spesa e di investimento della Provincia;

- promuove forme di cooperazione con e fra i Comuni per definire, attraverso una reciproca e dialettica integrazione fra il PTC provinciale ed i PS comunali, orizzonti e regole comuni di riferimento su cui fondare, e verificare oggettivamente, le strategie e le azioni di ambito sovracomunale, così da consentire alla Provincia di svolgere nel modo più utile ed opportuno il ruolo ad essa attribuito dalle norme, concorrendo a valorizzare l'insieme delle prospettive e delle opportunità di sviluppo che emergono dalle circostanze locali e a coglierne le sinergie potenziali, nonché per verificare e garantire nel tempo la costante attualità degli orizzonti assunti a base dello sviluppo sostenibile;

- ricerca forme permanenti di confronto e di cooperazione interistituzionale con le Province limitrofe e con la Regione per verificare periodicamente i contenuti e gli effetti della


rispettiva pianificazione territoriale, per condividere e mantenere attuali gli obiettivi strategici e per coordinare le linee portanti di una programmazione d'area idonea a sostanziare azioni sinergiche di sviluppo sostenibile a scala locale, regionale e nazionale;


- garantisce la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione alle scelte di governo del territorio per promuovere, attraverso percorsi di democrazia partecipata, una visione condivisa circa lo stato e i destini del patrimonio territoriale della provincia di Livorno e per conferire alle azioni di governo del territorio una costante legittimazione e una adeguata efficacia;
- promuove, nell'ambito del governo del territorio, procedimenti in grado di snellire i rapporti interistituzionali e con i soggetti privati, per corrispondere al principio di efficacia dell'attività amministrativa.



Il PTC è l'atto di pianificazione territoriale con il quale la Provincia di Livorno, secondo quanto previsto dall'art. 51 della l.r 1/2005, per il territorio di competenza:

- definisce lo Statuto del territorio provinciale ed i criteri per la verifica di compatibilità degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo del territorio con le regole, vincoli e prescrizioni dello Statuto stesso;
- delinea la strategia dello sviluppo territoriale, promuovendo la formazione coordinata dei PS comunali;
- finalizza e coordina le politiche di settore e gli strumenti di programmazione della Provincia e stabilisce le prescrizioni per la localizzazione degli interventi di propria competenza;
- stabilisce le misure di salvaguardia per i casi previsti dalla legge regionale.

Gli obiettivi specifici della Variante alla Scheda Normativa C35 a-b in oggetto, risultano coerenti agli obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno, come meglio di seguito circostanziato:

ARTICOLO	CONTENUTI PERTINENTI	COERENZE	OSSERVAZIONI
Art. 19.1 Sistema territoriale della fascia costiera e della pianura. Obiettivi generali.	Costituiscono obiettivi generali del PTC: 1 promuovere un equilibrato sviluppo degli insediamenti e delle attività economiche, incentrato sul consolidamento e recupero dell'edificato esistente, sulla salvaguardia e sulla valorizzazione delle risorse fondamentali energia, risorsa idrica, lavoro, coesione sociale, valori locali, sulla attivazione di un sistema diffuso di servizi pubblici e privati efficienti attraverso processi di effettiva sussidiarietà non solo fra istituzioni, ma anche coinvolgendo l'iniziativa privata; 2 individuare limiti alla crescita degli insediamenti per recuperare uno stabile equilibrio tra insediamenti e territorio aperto, ..... 3 contrastare ulteriori fenomeni di dispersione insediativa e di insediamenti monotematici, promuovendo il recupero degli agglomerati cresciuti in modo non strutturato e disperso per dotandoli di una propria identità e di adeguati servizi, tutelando gli spazi aperti residui quali componenti di una rete ambientale a scala territoriale;		L'intervento si identifica nelle finalità generali di cui ai punti menzionati della Disciplina del PTC. In particolare si tratta del recupero di volumetrie esistenti oltre a quelle di nuova costruzione, che non vanno ad impegnare nuova occupazione di suolo, ma che piuttosto saranno valorizzati con l'edificazione di un agglomerato che darà un identità più attuale al sito, integrato a nuovi standard urbanistici.  Inoltre l'utilizzo di minor suolo consente di tutelare gli spazi aperti residui destinandoli a componenti della rete ambientale.
Art. 33 Individuazione ed obiettivi prestazionali	Sono obiettivi prestazionali generali relativi al sistema funzionale degli insediamenti: A. qualificare il sistema policentrico a scala		

ARTICOLO	CONTENUTI PERTINENTI	COERENZE	OSSERVAZIONI
<p>generali del sistema.</p>	<p>provinciale come una rete coerente che, nel suo insieme, integra ambiti urbani elementari che privilegiano gli aspetti della vita quotidiana con ambiti multifunzionali di servizi e funzioni localizzati alle pertinenti scale territoriali, nel rispetto di predeterminati requisiti di accessibilità e della dotazione di fattori che determinano la qualità di vita e degli insediamenti;</p> <p>B. superare il criteri numerici, atemporali ed indifferenziati, propri delle "dotazioni territoriali minime" degli standard urbanistici del DM 1444/1968, attivando processi di programmazione e di gestione della qualità degli insediamenti in grado di assicurare risposte specifiche, mirate e valutabili in termini di funzionalità, di accessibilità, di equilibrata distribuzione sul territorio, con particolare attenzione alle esigenze espresse dai diversi tipi di utenza e dalle diverse situazioni territoriali;</p> <p>C. contrastare la dispersione insediativa generata da nuovi luoghi e nuove polarità monofunzionali, superando gli specifici fattori che hanno determinato, nelle diverse parti del territorio, i meccanismi legati alla rendita fondiaria e di posizione;</p> <p>D. contenere l'ulteriore consumo di suolo a fini insediativi ed infrastrutturali, privilegiando le azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente non congruamente utilizzato o in conflitto funzionale con il contesto e realizzando le trasformazioni urbanistiche e le addizioni residenziali in forme compatte e multifunzionali;</p> <p>E. subordinando l'ulteriore impegno di suolo alla esplicita ed esaustiva dimostrazione, effettuata alla scala territoriale – comunale o sovracomunale - significativa in relazione alla tipologia ed alla dimensione degli interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- delle specifiche esigenze che si intendono soddisfare;</li> <li>- della non sussistenza di alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti;</li> <li>- delle modalità con gli interventi previsti concorrono alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme nonché alla prevenzione ed al recupero di specifiche situazioni di degrado ambientale e funzionale.</li> </ul> <p>F. promuovere l'evoluzione qualitativa ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente residenziale, produttivo, turistico, di servizio - in relazione sia alla tipologia funzionale che al contesto nel quale è inserito e l'adozione di tecniche edilizie ed impiantistiche in grado di contenere i consumi energetici ed idrici, gli effetti conseguenti alla impermeabilizzazione del suolo ed, in generale i costi di gestione e di manutenzione;</p> <p>G. superare le contrapposizioni fra aree centrali e periferiche con interventi finalizzati alla equilibrata integrazione delle componenti insediative e sociali ed alla rimozione dei fattori di degrado edilizio ed urbanistico, privilegiando</p>	<p style="text-align: center;"></p>	<p>Il nuovo insediamento previsto alzerà il livello qualitativo del contesto in cui si trova, che sarà completamente accessibile ai normodotati come ai diversamente abili, con un miglioramento contestuale della qualità della vita, non solo di chi vi abiterà ma anche di chi lo fruirà nella parte pubblica e/o aperta al pubblico.</p> <p>Gli edifici previsti saranno progettati avendo di riferimento le migliori tecniche edilizie ed impiantistiche in grado di contenere i consumi energetici ed idrici, gli effetti conseguenti alla impermeabilizzazione del suolo ed, in generale i costi di gestione e di manutenzione.</p>

ARTICOLO	CONTENUTI PERTINENTI	COERENZE	OSSERVAZIONI
<p>Art. 96 Le strategie dei sistemi funzionali.</p>	<p>interventi che favoriscano la sostenibilità ambientale e sociale anche attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio sotto il profilo del minor consumo di risorse energetiche ed idriche e dei minori costi di manutenzione e gestione;</p> <p><i>Per Il sistema funzionale del commercio</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sviluppare iniziative per integrare la salvaguardia degli esercizi storici o tipici in una più complessiva valorizzazione delle aree, degli assi e dei luoghi commerciali caratterizzanti il bacino territoriale di offerta dei servizi</li> <li>• Favorire la realizzazione dei centri commerciali naturali in funzione di una valenza funzionale sovra locale ma anche in funzione della riqualificazione urbana attraverso la dotazione contestuale di spazi della collettività.</li> <li>• Favorire l'insediamento di attività commerciali relative alla vendita di beni che richiamano identità dei luoghi nei centri storici attrattive di flussi turistici.</li> </ul> <p><i>Riguardo la risorsa idrica</i></p> <p>Le strategie sulle risorsa sono riassumibili nel concetto applicativo della sostenibilità che l'accesso all'acqua è un diritto così come l'impedimento alla sua dispersione è un dovere. Pertanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attivare processi di monitoraggio costante della risorsa aventi anche obiettivi di protezione ambientale e di valutazione degli effetti sulle altre componenti: suolo, fauna, vegetazione, paesaggio e interazione tra i vari fattori, al fine di valutare il fabbisogno idrico delle zone di sofferenza.....;</li> <li>- Attivare un processo di predisposizione di strumenti giuridici urbani integrati (di edilizia, di igiene, di fornitura idrica, di scarico delle acque usate) disponenti regole, processi, modalità applicative e di installazione impiantistica finalizzate al risparmio idrico e all'uso parsimonioso dell'acqua in generale e dell'acqua potabile in particolare.</li> <li>- Ottimizzare la capacità di accumulo degli impianti distributivi della risorsa idrica</li> <li>- Disciplinare l'emungimento dalle falde freatiche della risorsa idrica per gli usi diversi dal domestico</li> </ul> <p><i>Riguardo la risorsa energetica</i></p> <p>Le strategie sulla risorsa sono riassumibili nel concetto applicativo della sostenibilità di una migliore e più efficiente più pulita produzione di energia. Pertanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favorire processi di riqualificazione energetica degli edifici in generale e l'installazione di impianti a utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per autoconsumo</li> <li>- Introdurre valutazioni e diagnosi energetiche degli edifici nei procedimenti di rilascio dei permessi di costruzione</li> <li>- Favorire lo sviluppo del fotovoltaico</li> <li>- Favorire lo sviluppo del solare termico</li> </ul>	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>L'intervento prevede la realizzazione di una superficie commerciale che si integra con il sistema delle attività commerciali del centro cittadino. E' ipotizzata la collocazione di una attività commerciale di beni di prima necessità che andrà ad integrarsi con quelle esistenti per soddisfare le necessità degli abitanti del centro storico.</p> <p>Nell'intervento sarà posta particolare attenzione alla salvaguardia della risorsa idrica, sia per quanto riguarda impianti di recupero delle acque con depositi di accumulo, sia per quanto concerne la possibilità di intercettare la falda freatica. A questo riguardo, dopo aver effettuato indagini conoscitive della geologia e della idrografia interessata al sito, è stata prevista la realizzazione di un solo piano interrato ad uso parcheggio, che non va ad interferire pertanto sul sistema idrografico del sottosuolo.</p> <p>In linea con i principi del PTC sono previsti impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili, quali fotovoltaico, solare termico, nonché materiali e sistemi costruttivi per un maggiore contenimento del consumo energetico.</p>

### 3.3 Il Piano Strutturale del Comune di Cecina (PS)

L'area interessata dalla Scheda Normativa C35 a-b ricade all'interno dell'UTOE 3 "Sistema urbano centrale" così come individuata nel Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 38 del 9 marzo 2004.

Nell'ambito degli indirizzi guida del Piano Strutturale, ed in particolare per l'area interessata dal presente intervento, si afferma senza ombra di dubbio la volontà di salvaguardia del tessuto edilizio ottocentesco assunto a modello anche dei futuri sviluppi della città, adducendo *".....la lezione che la storia ci tramanda, ogni giorno sotto gli occhi di tutti, almeno laddove il tessuto conserva ancora elementi di integrità, fatta di strade regolari, di quinte compatte, di allineamenti degli edifici, di tipologie identificate, di riconoscibilità dello spazio pubblico, nella sostanza di tutti quegli ingredienti che fino a poco tempo fa comunicavano fortemente un'idea di urbanità; ..... sia per gli interventi che riguardano il patrimonio esistente sia per il nuovo; in tal senso i fenomeni di crescita residenziale saranno fortemente contenuti e concepiti nell'ottica della riqualificazione e del completamento"*.

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

- mantenimento del modello urbano della città ottocentesca come codice di riferimento per gli interventi di recupero e trasformazione, sia a livello di trama viaria che di configurazione del tessuto edilizio;
- Continuità del ruolo e dell'identità culturale connessi all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla tutela dell'immagine architettonica e urbana;
- Ritrovamento di una gerarchia della trama viaria –modello del viale urbano- cui riferire anche gli interventi di completamento e in particolare della mobilità.
- La riqualificazione dei due assi di espansione verso mare con gli elementi di testata (la Colonia e largo Cairoli);
- Riqualificazione del fronte a mare e la dotazione di infrastrutture e servizi che possano potenziare il turismo e l'integrazione della città balneare;
- Ricomposizione delle parti degradate del tessuto urbano attraverso interventi di mobilità e di completamento edilizio, con particolare attenzione alla percorribilità pedonale e ciclabile e alla qualificazione del sistema connettivo degli spazi verdi o delle aree dismesse e interstiziali;
- Salvo quanto previsto con specifiche UTOE o a seguito di strumenti attuativi, contenimento della crescita evitando l'apertura di nuovi fronti edilizi rispetto al contesto urbano o alle sue frange periferiche, così come le localizzazioni riferibili alla cosiddetta "città diffusa";
- Realizzazione di quote di edilizia sovvenzionata, agevolata, convenzionata.

Gli stessi contenuti di indirizzo sono ripresi nell'ambito degli obiettivi dell'UTOE 3 **"Sistema urbano centrale"** di riferimento che indicano:

- Riqualificazione del sistema delle piazze corrispondenti alla città d'impianto,
- Riorganizzazione della mobilità e della pedonalità;
- Salvaguardia del tessuto storico;
- Riprogettazione di tutta l'area delle ferrovie con la previsione di nuove costruzioni residenziali, ricettive e servizi.

Inoltre l'area interessata ricade all'interno del **Sottosistema I1 “della città d'impianto e dei tessuti consolidati”** regolato dall'art. 19 degli Indirizzi Normativi del P.S., i cui obiettivi sono di seguito riportati:

- Conservazione e riproposizione degli elementi strutturali e formali propri del modello della città ottocentesca dalle emergenze ai caratteri del tessuto edilizio: tipologie, viabilità, alberature, decoro urbano;
- Riprogettazione delle parti dismesse o parzialmente utilizzate all'interno del tessuto al fine di ritrovare una continuità dei percorsi pubblici e di estensione dell'area pedonalizzata del centro urbano;
- Collocazione strategica di nuove funzioni pubbliche al fine di favorire il riequilibrio tra l'area centrale e il primo margine periferico;
- Realizzazione di quote di edilizia sovvenzionata, agevolata, convenzionata;
- Adeguamento delle infrastrutture a rete.
- Consentire il riuso del patrimonio edilizio esistente finalizzato al conseguimento delle destinazioni d'uso ammesse.

La Norma indicata nella Scheda Normativa C35 a-b e nella presente Variante, si inserisce perfettamente all'interno degli obiettivi del Piano Strutturale, secondo gli scopi che lo stesso si è prefissato in quanto trattasi di intervento di recupero della volumetria esistente oltre a nuova volumetria in ampliamento e contestuale riqualificazione dell'area, salvaguardia del tessuto urbano storico consolidato, mantenimento della viabilità esistente integrato al sistema delle piazze della città di impianto, tutti elementi riconducibili al contenuto della Scheda Normativa.

#### **4. ATTUAZIONE DEL PIANO E LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI**

Con la Variante alla Scheda Normativa C35 si intende dare operatività alle previsioni del Piano Strutturale e del relativo Regolamento Urbanistico per la riqualificazione e sviluppo dell'area in oggetto.

All'interno della scheda normativa sono state inserite delle prescrizioni specifiche relative ad interventi a carico del richiedente che l'Amministrazione si riserva di inserire all'interno della Convenzione, che richiamiamo di seguito:

- Riqualificazione del verde pubblico esistente su Via Roma;
- Cessione di striscia di terreno da destinare a verde pubblico su Viale Italia;
- Compartecipazione e riqualificazione della viabilità connessa direttamente ed indirettamente al comparto (Viale Italia, Via Buozzi, Via Diaz, Piazza Gramsci ed altre eventuali viabilità da definire puntualmente nell'ambito della Convenzione); tale compartecipazione sarà determinata in ragione del valore del sottosuolo del verde pubblico esistente su Via Roma.



Di seguito vengono prese in esame le varie componenti ambientali di riferimento che possono essere interessate dai possibili effetti attesi dall'attuazione della presente Variante alla Scheda Normativa, nonché le puntuali misure di mitigazione nei casi che le richiedono.

#### 4.1 La risorsa aria e inquinamento acustico

##### La risorsa aria

Relativamente alla componente *Aria*, la realizzazione delle previsioni urbanistiche della scheda normativa generano effetti diversi, ma tutti di valore trascurabile.

Da quanto si rileva dai dati reperibili dagli Enti di controllo della qualità dell'aria come Arpat e Lamma, le campagne di monitoraggio effettuate non evidenziano particolari problemi per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico relativo a polveri, Nox, SOx, O3, ecc., su tutto il

##### Livelli registrati giovedì 6 Luglio 2017



territorio comunale ed in particolare sull'area interessata.

Lamma e ARPAT realizzano in collaborazione un layout grafico che visualizza la regione Toscana in funzione delle concentrazioni di ozono, basandosi

sui valori rilevati.

#### SITUAZIONE AGGIORNATA SULL'OZONO

Campagne di monitoraggio effettuate in tempi abbastanza recenti, hanno interessato i rilievi su agenti inquinanti chimici tipici del traffico veicolare, nelle vie di maggior traffico del centro cittadino di Cecina, comprese le strade che delimitano l'area di intervento.

Sono stati rilevati valori indicativi su:

- Monossido e biossido di azoto;
- Ossido di carbonio;
- Polveri;
- Piombo e cadmio;
- Benzene.

Dalle suddette indagini sono stati ottenuti valori sensibilmente inferiori ai limiti di legge, anche in riferimento della Via F.lli Rosselli, Viale Italia e Via Roma, di maggior traffico veicolare. La distribuzione dell'inquinamento è abbastanza omogenea in tutte le strade sottoposte ad indagine con l'eccezione di Viale Italia dove si registrano i valori più bassi di tutti gli inquinanti misurati. Peraltro le vie interessate dall'intervento non risultano in assoluto le vie di maggior traffico del centro cittadino essendo vie di penetrazione e non di circonvallazione.

La realizzazione della previsione urbanistica, necessita però di una considerazione sull'effetto ambientale generato sia dalla **fase di cantiere** (transitoria) che dalla **fase di esercizio** delle varie attività (permanente).

L'area ricade nel centro abitato di Cecina dove abbiamo una forte presenza di residenze, uffici, attività commerciali nonché uffici pubblici.

In merito alla prima fase di cantiere, data la tipologia delle opere in progetto, gli unici impatti imputabili all'immissione di polveri nei bassi strati dell'atmosfera è ai gas di scarico dei mezzi d'opera correlati ai lavori ed alle polveri derivanti dalle opere di scavo.

L'impatto complessivamente prodotto non risulta però significativo in considerazione di quanto segue:

- la fase di maggiore rilevanza, ai fini della criticità acustica, è quella che interesserà la realizzazione del piano interrato ad uso parcheggio, che avverrà in una posizione di adeguata distanza dagli edifici circostanti e comunque da tutte le attività presenti nella zona; l'area è in effetti delimitata sui quattro lati da strade di buona larghezza che consentono di avere un congruo distacco dagli edifici circostanti. E' previsto il completamento di questa fase nel tempo di due mesi dall'inizio del cantiere. Questa situazione sarà pertanto oggetto di studio specifico in sede di elaborazione del Progetto definitivo atto al ritiro del titolo abilitativo, che conterrà accorgimenti e precauzioni per contenere al minimo le emissioni provenienti dai mezzi d'opera ed altre problematiche specifiche all'interno del cantiere stesso.

Relativamente alla fase di esercizio l'impatto sulla qualità dell'aria dipende essenzialmente dai seguenti fattori:

- \* *Emissioni da traffico veicolare*
- \* *Emissioni da impianti tecnologici*



### Emissioni da traffico

L'impatto specifico dell'insediamento relativo al comparto C35 non incide particolarmente sullo stato attuale di funzionamento della rete stradale e sul suo livello di servizio; tale incremento non modifica sostanzialmente il flusso veicolare già presente sia in relazione alle nuove residenze che in relazione alla nuova attività commerciale che sarà dotata di parcheggio sotterraneo e che pertanto non richiama un flusso veicolare di passaggio, ma di stazionamento.

### Emissioni da impianti tecnologici

Al riguardo delle emissioni derivanti da impianti tecnologici a servizio delle attività commerciali e delle residenze, si avrà un'incidenza trascurabile di incremento delle relative emissioni in atmosfera. L'adozione di sistemi di riscaldamento di ultima generazione relativamente alle caldaie per il riscaldamento invernale e per usi sanitari, consente di controllare l'emissione in atmosfera che raggiungerà livelli massimi da ritenere al disotto dei livelli di criticità (vedi paragrafo "Energia").

### **Inquinamento acustico**

Le principali sorgenti di inquinamento acustico derivate dalla attuazione delle previsioni della presente Variante alla Scheda Normativa possono così di seguito essere riassunte:

- gruppi frigoriferi e di condizionamento, ubicati esternamente all'edificio;
- parcheggio;
- traffico indotto.

Tra queste, quella preponderante risulta principalmente il traffico, in secondo luogo l'utilizzazione del parcheggio, mentre il rumore derivante dagli impianti di condizionamento e gruppi frigoriferi risultano sicuramente modesti, attenuati anche dagli effetti delle nuove tecnologie che hanno notevolmente ridotto i rumori di esercizio degli impianti.

Come accennato nel paragrafo "Aria", il sistema viario previsto non va a modificare in modo sostanziale il sistema di circolazione attuale della Zona interessata.

Inoltre il nuovo insediamento non incide sul livello di rumore derivante dal traffico, poiché il flusso veicolare diretto verso l'insediamento residenziale e/o commerciale, proveniente principalmente da Via F.lli Rosselli, viene intercettato immediatamente all'ingresso del parcheggio posto sull'angolo nord-ovest del lotto.

Il rumore prodotto all'interno del parcheggio, seppur valutato di modesta entità, sarà difficilmente trasmesso all'area esterna, in relazione alle caratteristiche dei componenti strutturali del locale che saranno opportunamente dimensionati anche in funzione dell'attenuazione del livello acustico.

E' inoltre prevedibile un impatto sull'ambiente generato dalla fase di cantiere, che presumibilmente durerà circa 24 mesi. Il livello di criticità acustica sarà quella di un comune cantiere edile di media entità, generato dalla movimentazione dei mezzi d'opera.

Già in questa fase preliminare sono state valutate azioni di mitigazione che potremmo riassumere in:

- è prevista come fase di maggior rischio quella inerente lo scavo del parcheggio interrato, che sarà contenuta in un tempo di circa 20 giorni, nel quale sarà comunque limitato il livello di rumore sufficientemente sotto la soglia degli 85 dBA;
- le successive lavorazioni di carpenteria, saranno contenute al solo montaggio dell'armatura, poiché sia la realizzazione della stessa che il getto complementare in c.a. saranno confezionati

fuori dal cantiere ed arriveranno già pronti alla messa in opera;

- altra lavorazione che genera criticità al rumore sarà la realizzazione della struttura portante dell'edificio; nel presente intervento è stata prevista una struttura portante in acciaio che, non solo riduce notevolmente i tempi di costruzione, con relativa riduzione del tempo di esposizione al rumore, ma riduce drasticamente il livello sonoro che è prevedibile raggiunga non più dei 70 dBa, contro i 83 dBa del getto in c.a. ed i 89 dBa delle operazioni di disarmo;
- le altre lavorazioni sono tutte prevedibili non superiori ai 70 dBa e quindi abbondantemente al disotto dei limiti di legge.

E' infine previsto un abbattimento notevole delle emissioni sonore verso l'ambiente e dall'ambiente, attraverso la previsione di utilizzo di materiali e sistemi costruttivi all'avanguardia che migliorino il confort abitativo di chi vivrà nel nuovo edificio e per l'ambiente circostante.

Il fonoisolamento degli infissi e l'insonorizzazione degli ambienti attraverso il contenimento acustico dei solai e delle pareti di tamponamento, saranno fra i requisiti essenziali per la qualità costruttiva che il presente progetto si pone come obiettivo.

Si prevede pertanto un contenimento generale del clima acustico presente nell'area sia in fase di cantiere che nella fase a regime dell'intervento.

## 4.2 La risorsa acqua e scarichi idrici

### La risorsa acqua

E' previsto l'allaccio alla rete idrica esistente gestita dal gestore unico ASA, per la quale è stata verificata la compatibilità dei massimi consumi ipotizzabili con la potenzialità dell'infrastruttura esistente.

La rete di distribuzione dell'acqua potabile si svilupperà in derivazione dall'acquedotto comunale che transita su Viale Italia, con una rete distributiva interna all'area, che collegherà le varie nuove unità e sarà posta alla profondità di 1,00 ml, adagiata su letto sabbioso preventivamente preparato con materiale costipato.

Per quanto riguarda la fase di cantiere, non è previsto un particolare fabbisogno idrico in quanto non verrà fatto uso di acqua in situ per la miscelazione dei materiali cementizi che saranno approvvigionati già confezionati. Pertanto la richiesta di acqua è legata solamente alle esigenze del personale di cantiere ed a modeste ulteriori lavorazioni.

Nella fase di esercizio, considerando un consumo pro capite di 250 litri giornaliero, visto il numero degli abitanti previsti (120), avremmo un consumo giornaliero di circa 30.000 litri per un totale annuale di 10.950.000 litri, quantità largamente supportata dall'acquedotto pubblico.

### Gli scarichi idrici

Per le acque reflue sono previste reti separate (acque bianche e nere). Il collettore principale esistente sul Via F.lli Rosselli, supporta senza aggravanti l'immissione dei reflui provenienti dal nuovo complesso commerciale e residenziale.

Ciò nonostante il progetto prevede alcuni accorgimenti specifici finalizzati all'attenuazione del consumo idrico:

- a) l'installazione di sistemi di ottimizzazione e limitazione delle portate prelevate al rubinetto quali ad esempio limitatori di flusso, diffusori, limitatori di pressione, vaporizzatori, ovvero di sistemi di interruzione di flusso quali temporizzatori, pedivella, fotocellula;
- b) l'installazione di sistemi per la riduzione e ottimizzazione dei flussi idraulici per il risciacquo degli apparecchi igienico-sanitari quali ad esempio limitatori di scarico, pulsanti per l'interruzione dello scarico, doppia pulsantiera per la cassetta di scarico.

E' prevista inoltre, la realizzazione di una idonea vasca di recupero e stoccaggio delle acque piovane che potranno essere utilizzate per la rete di innaffiamento del verde privato.

#### 4.3 La risorsa suolo

Relativamente alla componente suolo, l'area in oggetto risulta degradante da nord verso sud con un abbassamento di circa ml 2,50, ad una quota assoluta che varia da circa ml 10,00 s.l.m. a ml 7,50 s.l.m.. La struttura edilizia esistente compensa questo dislivello con la presenza di un muro di contenimento perimetrale che delimita il piano dei giardini pubblici su Via Roma.



VISTA DALL'INCROCIO VIA F.LLI ROSSELLI – VIA ROMA

L'intervento prevede di mantenere questa conformazione altimetrica lasciando il piano di imposta dell'edificio al livello 0 (vedi immagine soprastante) e la quota di imposta livello -1 quello del parcheggio interrato che, su Via Roma corrisponde al piano marciapiede pubblico.

Dovrà, inoltre, essere realizzata una campagna di indagini geofisiche e geotecniche che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico.

La gestione delle terre derivanti dai lavori di scavo verrà effettuata, conformemente alle norme vigenti (articolo 186, capo I, parte IV del Dlgs 152/2006 e s.m.i.), secondo un piano che verrà redatto contestualmente al progetto esecutivo degli interventi.

La disamina storica delle attività svolte presso l'area di intervento non ha individuato elementi tali da presupporre che il sito sia da ritenersi potenzialmente inquinato, tuttavia qualora si ravvisassero le condizioni di cui al Titolo V della parte quarta del Dlgs 152/2006, si provvederà alla caratterizzazione ed alla eventuale bonifica delle matrici ambientali, secondo le direttive di legge. Sono, infine, previsti specifici interventi per la regimazione delle acque meteoriche e di scorrimento superficiale.

Da indagine geologica preliminare effettuate in situ, si rileva quanto segue:

#### **Inquadramento geologico**

Il substrato della zona è costituito da un litotipo francamente sabbioso, di colore rosso arancio, noto nella letteratura geologica con il termine di sabbie rosso arancio di Donoratico. La formazione in parola, nella zona meglio conosciuta con il termine di cecina, affiora lungo tutta la

fascia costiera compresa fra Rosignano e San Vincenzo, ed è databile al Pleistocene superiore (fig. 4).

Il corpo sedimentario si presenta costituito da sabbie massive, a granulometria fine e/o molto fine, prive di strutture interne e di resti fossiliferi. Si tratta di un deposito d'ambiente di sedimentazione continentale, non omogeneo, in cui si possono riconoscere varie facies, fra cui l'eolica, quella di spiaggia, quella colluviale e quella di piana d'erosione fluviale. In quest'ultimo caso possono contenere quantità diverse di ciottoli o di materiali detritici brecciformi. Molto variabile con la distribuzione areale è poi la componente limosa e/o argillosa. Spesso, come nel settore in parola, all'interno della formazione, sono individuabili orizzonti di calcarenite o livelli discontinui di ciottoli.

### **Inquadramento morfologico**

Il settore in parola è posto nel settore centrale dell'abitato di Cecina. La zona è posta alla quota di 10 metri s.l.m., in un settore pianeggiante. L'azione modificatrice dell'uomo appare evidente in seguito alle opere d'urbanizzazione eseguite. Alla naturale debole vergenza verso la costa ad ovest si sovrappone infatti un'artificiale pendenza verso sud, conseguente al raccordo con la quota del vicino sottopasso ferroviario di Via Roma (7.2 - 5.1 m s.l.m.) che si riflette nella presenza del muro di contenimento che delimita l'area in prossimità del vertice sud-ovest.

### **Inquadramento litotecnico**

Il litotipo presente coincide con una formazione incoerente sabbiosa. Si tratta di un deposito prevalentemente di natura sabbiosa con un grado di addensamento variabile. Le proprietà geomeccaniche, mediamente buone sono proporzionali alla citata densità. Il litotipo si identifica quindi con un valido substrato di fondazione. Al riguardo, nella carta litotecnica associata al vigente Regolamento Urbanistica, il litotipo è censito come unità 5, corrispondente a depositi a prevalenza conglomeratico sabbiosa.

### **Idrogeologia della zona**

Il litotipo affiorante è dotato di una buona permeabilità per porosità, costituendo un sufficiente drenaggio per le acque meteoriche. Esse percolano in profondità fino a raggiungere la superficie della falda freatica. Il deflusso può solo localmente essere rallentato in corrispondenza di quei settori dove si mostra più abbondante la frazione argillosa (la vera e propria cecina). Nella zona esistono vari pozzi, utilizzati a vario uso. Essi attingono da alcune falde sovrapposte, individuabili a 25-30 e 40-45 metri di profondità dal p.c., con manifesti caratteri d'artesianità. La stratigrafia ricavata dalla perforazione dei pozzi è riconducibile alla seguente:

- da 0.00 m a 2.00 m = terreno sabbioso vegetale*
- da 2.00 m a 5.00 m = limi sabbiosi*
- da 5.00 m a 12.00 m = alternanza di sabbia grossolana e sabbia limosa con  
intercalazioni di livelli di arenaria e di conglomerato con acqua*
- da 12.00 m a 14.00 m = arenaria grossolana con acqua*
- da 14.00 m a 18.00 m = conglomerato poligenico cementato*
- da 18.00 m a 26.00 m = arenaria cementata e conglomerato*
- da 26.00 m a 40.00 m = argilla grigia*
- da 40.00 m a 56.00 m = alternanza di strati arenacei e sabbie sciolte con  
argille e livelli conglomerati*
- da 56.00 m a 63.00 m = sabbie grigie*

*Durante l'esecuzione dei tre sondaggi del 2005, a supporto di un precedente progetto poi non realizzato, svolti alla fine del periodo siccitoso estivo, è stata indagata presenza d'acqua ad una quota tra gli 11.5 metri e 12.0 metri da p.c. Questa è riconducibile alla falda*

*freatica superficiale. La quota è in buon accordo con quanto indicato nella carta delle isopieze ripresa dal Piano strutturale (fig. 5), coincidente con la fase di morbida. Durante la fase di magra si registra un abbassamento di circa 0.5/1.0 metri.*

### **Pericolosità del Regolamento Urbanistico vigente**

I caratteri morfologici e litologici presenti coincidono con condizioni di buona stabilità. Nella carta allegata al Regolamento Urbanistico, redatto ai sensi del DPGR 53/R/2011, il settore è classificato a pericolosità bassa (classe G1).

Nella Carta della Pericolosità idraulica allegata al Regolamento Urbanistico, l'area del Comparto è classificata a pericolosità bassa (classe I1). A conferma si rileva come l'area sia esterna alla perimetrazione del PAI (Piano Assetto Idrogeologico) del Bacino Toscana Costa, approvato con D.C.R. n° 13 del 25.01.2005 (pericolosità idraulica elevata, aree P.I.E. e P.I.M.E.). Ulteriore conferma è data dalla nuova classificazione in base alla Direttiva P.G.R.A., che sostituisce la perimetrazione del PAI, relativa le pericolosità idrauliche: l'area in parola è infatti censita a bassa (p1). Le Norme di Piano non si applicano all'intervento in oggetto.

Nel tematismo allegato al Regolamento Urbanistico la pericolosità sismica locale è non classificata. Osservando la carta della pericolosità sismica, le aree più prossime al Comparto in oggetto, sono censite a pericolosità sismica elevata (S3); è quindi possibile quindi ipotizzare la stessa pericolosità anche per il Comparto C35. L'attribuzione si associa alla presenza di depositi granulari contrassegnati da una velocità delle onde sismiche (Vs30) inferiore a 800 m/sec, ritenuti suscettibili di possibili effetti di amplificazione sismica stratigrafica.

Nella carta della vulnerabilità della falda questa è ritenuta molto alta (classe V.4). Ne consegue un livello di rischio elevato che nella fattispecie si riduce nettamente dal momento che gli interventi previsti non si riflettono in alcuna possibilità di interferenza con la falda.

### **Fattibilità degli interventi**

Come si ricava dalla Scheda C35 allegata al Regolamento Urbanistico, gli interventi previsti all'interno del Comparto sono:

- *interventi edificatori*
- *modifica e realizzazione delle reti tecnologiche*
- *realizzazione e modifica di viabilità*
- *riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde*
- *standard urbanistici (parcheggi)*

*La fattibilità dei singoli interventi è stata definita nella citata Scheda del Comparto C35 (fig. 3) che viene di seguito reiterata*

	<i>Per. Geologica (G1)</i>	<i>Per. Idraulica (I1)</i>	<i>Per. sismica (S3)</i>	<i>Vuln. della falde (V2)</i>
<i>Interventi edificatori</i>	<b>F2</b>	<b>F1</b>	<b>F3*</b>	<b>F1</b>
<i>Reti tecnologiche</i>	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>
<i>Modifica viabilità</i>	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F3</b>
<i>Aree a verde</i>	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>
<i>Standard urbanistici</i>	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>

### **Inquadramento litologico**

La stratigrafia ottenuta con i sondaggi (fig. 11), come detto risultata sostanzialmente analoga è

allegata. I dati a disposizione indicano che, sotto ad una coltre terrigena di colore bruno rossastro, dello spessore di circa 1.0 metro, si rinviene un litotipo sabbioso limoso e sabbioso argilloso, riconducibile alle sabbie di Donoratico e alle sabbie di Val di Gori. Lo spessore è quantificabile in circa 8.0-10.0 metri, in maniera non regolare. Segue la formazione di Bibbona rappresentata da calcarenite in lastre, conglomerato e ghiaia, spesso immersi in una matrice sabbiosa. La litologia più profonda, presente al di sotto dei 30.00 metri, è infine associabile alla formazione ad Arctica, documentata nel substrato profondo della zona costiera.

#### **4.4 Paesaggio e Beni Architettonici**

Non esistono particolari evidenze da tutelare, in quanto l'area interessata dall'intervento è attualmente distinta da fabbricati che, come quello in oggetto, presentano attività commerciali al piano terra e residenze ai piani superiori.

Pertanto l'insediamento in oggetto si integra perfettamente con le tipologie architettoniche del centro cittadino.

Si evidenzia però che la riqualificazione di tutta l'area, comprese le aree a verde circostanti, non possono che apportare elementi di miglioramento del contesto paesaggistico che attualmente risulta turbato dalla presenza di un complesso edilizio degradato ed abbandonato, con edifici fatiscenti.

Inoltre, per il nuovo progetto, si prevede di mantenere le stesse quote altimetriche del complesso esistente.

#### **4.5 Sistema rifiuti**

Nell'area in oggetto i rifiuti vengono raccolti in maniera differenziata attraverso il servizio gestito da REA. Relativamente alla area commerciale, visto l'entità dell'intervento previsto si rende necessaria la realizzazione di una idonea isola ecologica per lo stoccaggio temporaneo differenziato RSU, dislocata in posizione appropriata in modo da facilitare la raccolta dei rifiuti prodotti dalle diverse attività previste da parte dai mezzi di raccolta.

Analogamente, anche l'edificio ad uso residenziale necessita della realizzazione di una isola ecologica per la raccolta differenziata che sarà posizionata in posizione, come la precedente, opportunamente concordata con REA che gestisce il servizio di raccolta su strada.

#### **4.6 Energia**

L'energia necessaria sarà in gran parte destinata a garantire adeguati livelli di comfort ambientale (illuminazione, riscaldamento e/o raffrescamento) ed a necessità produttive (refrigerazione degli alimenti deperibili, forni, ecc. nel caso di attività commerciali alimentari).

Per quanto riguarda il gas metano è previsto il collegamento alla rete in transito su Viale Italia e la successiva distribuzione all'interno dell'area di intervento con tubazioni interrato di diametro adeguato alle potenzialità richieste.

Nella progettazione è stato posta particolare attenzione all'uso di fonti energetiche alternative, la cui utilizzazione sarà verificata compatibilmente con i vincoli di natura architettonica ed ambientale ed a seguito di considerazioni tecniche ed economiche.

L'installazione di pannelli fotovoltaici servirà ad integrare le necessità di fabbisogno elettrico, mentre l'uso di pannelli solari in copertura, consentirà di coprire il fabbisogno di produzione di acqua calda sanitaria nei servizi igienici.

La climatizzazione degli ambienti destinati alla media distribuzione di vendita è di fondamentale importanza per il mantenimento dei livelli di confort e produzione sopra ricordati.

Per ridurre i consumi di energia è previsto un sistema integrato che riesca ad assolvere alle varie richieste energetiche.

L'impianto che servirà a garantire il trattamento termico degli ambienti e l'idoneo numero di ricambi d'aria sarà dotato di ventilatori ad alto rendimento che saranno collegati a motori dotati di inverter in modo da regolare il numero dei giri in funzione della qualità dell'aria ambiente; tale soluzione consente un contenimento degli assorbimenti elettrici ed un risparmio energetico termico per la riduzione di aria di ricircolo ed esterna che non deve essere trattata termicamente.

L'impianto di riscaldamento sarà realizzato mediante centrali termiche con generatori di calore a condensazione alimentati a gas. Tale impianto consentirà di recuperare il calore dei fumi prodotti che vengono maggiormente raffreddati, producendo un rendimento complessivo della caldaia superiore al 15% e quindi riducendo il consumo di combustibile.

### Illuminazione

L'illuminazione all'interno di una struttura commerciale è l'altra voce significativa dei consumi di energia elettrica.

E' prevista, dove possibile, l'adozione di soluzioni tecniche che favoriscano l'uso di luce naturale diurna. Ciò nonostante l'uso dell'illuminazione artificiale risulta particolarmente necessaria in una struttura commerciale in considerazione sia dell'utenza ma anche della presenza di un numero elevato di personale lavoratore che necessita, nello svolgimento delle proprie mansioni, di luce uniforme e stabile in modo da non affaticare la vista, oltre alla necessità di illuminare prodotti ed ambienti in modo adeguato.

Saranno adottati sistemi di illuminazione ad alto rendimento con le caratteristiche individuate nel paragrafo "Inquinamento luminoso", che si basano sull'utilizzo di componentistica che, a parità di risultati, ottengono prestazioni energetiche ottimali, con un considerevole risparmio energetico.

Anche per questo parametro ambientale, in relazione alle misure di mitigazione previste, si ritiene che l'attuazione delle previsioni della presente Variante alla Scheda Normativa non richiedano un fabbisogno energetico di particolare importanza.

### **4.7 Inquinamento elettromagnetico**

Nella zona interessata all'intervento non risultano presenti impianti che possano generare inquinamento elettromagnetico, né il presente intervento ne prevede l'installazione.

Si ritiene pertanto trascurabile questa fonte di criticità ambientale.

### **4.8 Inquinamento luminoso**

Attualmente il centro cittadino di Cecina è dotato di una diffusa illuminazione in orario serale e notturno, anche in considerazione della presenza di luoghi pubblici particolarmente frequentati, nel nostro caso rappresentati da Piazza della Libertà e da Piazza Gramsci, nonché la viabilità di maggiore scorrimento come Via Roma, Via F.lli Rosselli e Viale Italia.

E' comunque da ritenere assolutamente entro i termini di legge il livello di luminosità che abbiamo in questo ambito del centro cittadino, tale da non destare preoccupazione anche in seguito alla realizzazione del presente intervento.

Come ormai acquisito dagli studiosi l'inquinamento luminoso è provocato dai raggi luminosi (fotoni od onde elettromagnetiche) emessi dalle fonti luminose artificiali quali i lampioni stradali, le torri faro, i globi, le insegne, ecc., diretti direttamente o indirettamente verso il cielo, cioè alla rottura dell'equilibrio naturale luce/buio o giorno/notte.

Sarà assolutamente necessario pertanto adoperare impianti di illuminazione che, una volta installati, non emettano luce sopra il piano orizzontale. Apparati inquinanti come lanterne non schermate e globi non schermati irraggiano direttamente in cielo percentuali di energia luminosa anche superiore al 50% di quella prodotta dalla lampada, comportando anche un sensibile corrispondente spreco di denaro. Si stima che almeno il 15% del flusso totale emesso dagli impianti pubblici e privati di una città o di un territorio, nel quale non siano in atto norme che limitano l'inquinamento luminoso, finisca direttamente in cielo.

Il presente progetto non apporterà un contributo determinante a questa fonte di inquinamento in quanto gli impianti di illuminazione saranno previsti secondo i suddetti principi ed inoltre sarà vietato l'uso di lampade al mercurio, agli alogenuri, ad incandescenza o comunque lampade la cui emissione luminosa copra tutto lo spettro visibile; al fine di ridurre ulteriormente il consumo energetico e l'inquinamento luminoso, tutti i nuovi impianti esterni, dovranno essere equipaggiati con riduttori di flusso luminoso, in grado di ridurre il flusso emesso dalle lampade dal 30 al 50 per cento del valore nominale, dopo le ore 23:00 nel periodo dell'ora solare e dopo le 24:00 nel periodo dell'ora legale; sarà vietato l'uso di apparecchi di illuminazione altamente inquinanti quali globi luminosi, lanterne non schermate, ottiche aperte, insegne luminose con fascio luminoso verso l'alto, mentre saranno ammessi globi luminosi dotati di adeguato schermo non riflettente verso l'alto o lanterne schermate dotate di schermo riflettente ospitante la lampada opportunamente incassata nello schermo, gli schermi dei globi e delle lanterne dovranno riflettere la luce verso terra.

#### **4.9 Qualità della vita**

Gli aspetti che influenzano la salute umana sono rappresentati da possibili fonti di inquinamento o di disturbo. L'intervento sarà attuato su un'area che un tempo accoglieva attività produttive e commerciali oggi dismesse. Negli anni questo ha determinato un impatto per gli aspetti igienico-sanitari legati al degrado che ha permesso la presenza di insetti e/o animali randagi.

L'intervento non esercita, anche potenzialmente o indirettamente, impatti significativi sull'ambiente ma ha una positiva ricaduta sullo stesso per quanto concerne la bonifica e la riqualificazione dei luoghi. Conseguentemente quindi, si ravvisa un effetto positivo sulla qualità della vita di chi abiterà l'area ma anche per chi vive gli ambienti circostanti.

Per contro, relativamente alla tutela della salute umana, dall'attuazione del presente Piano Attuativo, non si rilevano eventi critici o ulteriori elementi di pressione per la salute umana oltre alle emissioni atmosferiche e/o acustiche individuate precedentemente, per le quali sono già state individuate azioni di mitigazione specifiche.

#### **4.10 Aspetti socio-economici**

La Scheda Normativa C35 prevede la realizzazione di un area con destinazione commerciale e residenziale che si integra adeguatamente al sistema urbano esistente.

Dal punto di vista socio-economico, il presente intervento offre sicuramente una opportunità di investimento migliore. Il centro cittadino di Cecina, come quello di altre realtà della nostra regione, è caratterizzato da edilizia di modesta qualità, intendendo in questo senso non il livello di qualità estetico architettonico, ma quello della qualità costruttiva, impiantistica per una successiva gestione razionale e sostenibile delle risorse naturali.

Abbiamo più volte evidenziato nel corso di questo Documento Preliminare, il filo conduttore che caratterizza la previsione progettuale di questo intervento che è orientato verso



l'utilizzo di processi costruttivi tecnologicamente avanzati, finalizzati al raggiungimento di un comfort abitativo elevato senza perdere di vista la compatibilità ambientale e la sua sostenibilità in termini di realizzazione e soprattutto di gestione nella fase a regime, che consentirà di ottenere un risparmio energetico ed un relativo minor consumo di risorse.

La presenza di attività commerciali offrirà indubbiamente una ulteriore opportunità economica e di occupazione lavorativa indirizzata al mantenimento degli esercizi di vicinato e/o media struttura di vendita, integrati al sistema di commercio naturale già presente nel centro cittadino.

Inoltre, la sistemazione della viabilità circostante richiesta dall'amministrazione pubblica, consentirà una riqualificazione importante anche della parte pubblica con conseguente migliore fruibilità della stessa da parte dei cittadini.

Infine, ma non per importanza, è da considerare la riqualificazione dell'area a verde che si affaccia su Via Roma e la realizzazione di quella su Viale Italia, zona ormai da troppo tempo lasciata in uno stato di abbandono che, l'attuale conformazione e l'apparente degrado, non ne permettono il pieno godimento da parte del cittadino; la sua riqualificazione prevede la realizzazione di uno spazio di verde attrezzato con sedute idonee ad offrire opportunità di riposo e di socializzazione.

## 6. CONCLUSIONI

Dall'analisi svolta nel presente Documento Preliminare, per quanto riscontrato in considerazione:

- della natura ed entità della variante urbanistica alla Scheda Normativa C35 a-b;
- del fine per la quale è proposta la Variante e cioè sviluppare le previsioni della Scheda Normativa C35 a-b con l'occupazione di una minore superficie di suolo che permetta l'utilizzo della restante superficie per destinazione a standards e verde;
- degli effetti potenziali attesi dalla attuazione della presente previsione urbanistica per i quali non risultano evidenziati significativi valori potenziali relativamente a ciascuna componente ambientale,
- che la presente Variante semplificata al R.U. oggetto del presente documento, riguarda un ambito omogeneo sotto il profilo territoriale e paesaggistico, che il P.S. prima e il R.U. poi intendono qualificare e migliorare con un'azione organica di recupero architettonico e di riqualificazione paesaggistica ed ambientale, e nel tenere conto delle diverse argomentazioni contenute nei capitoli precedenti in considerazione della natura e delle caratteristiche delle previsioni progettuali e del quadro valutativo che lo supporta,

**si ritiene che dalla attuazione delle previsioni della presente Variante semplificata alla Scheda Normativa C35 a-b del R.U., non ci si debba attendere impatti ambientali maggiori rispetto a quanto già precedentemente disciplinato, e comunque meritevoli di particolare attenzione.**

**Pertanto, per le considerazioni e motivazioni sopra esposte e dettagliate, si chiede a Codesta Autorità Competente, di esprimersi per la [non assoggettabilità al procedimento di VAS della presente Variante alla Scheda Normativa C35 a-b del R.U.](#)**

*Cecina, 10.08. 2019*

*Arch. Benedetto Roventini*